

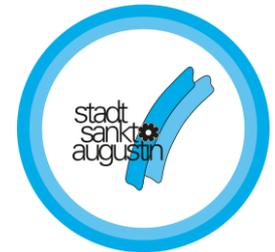


Präsentation der NEILA-Ergebnisse

04.05.2023

Sankt Augustin

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung (UStA)



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Präsentation der NEILA-Ergebnisse

- **TO 1: Begrüßung**
- **TO 2: Präsentation der Projektergebnisse**
- **TO 3: Verstetigung der Projektergebnisse in der *:rak*-Region**
- **TO 4: Ausblick und nächste Schritte**
- **TO 5: Diskussion und Fragen**

TO 1: Begrüßung

NEILA

Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement
In der Region des :rak

NEILA ist

Eine Idee

NEILA kann sein

Eine Vision

NEILA ist

Ein Instrument

NEILA soll sein

Ein Anfang

Warum gibt es NEILA?



Region mit Wachstums- und Schrumpfungstendenzen

Interessenausgleich zwischen stark wachsender Kernstadt, dem städtischen Umland und dem ländlich geprägten Raum

Flächennutzungskonflikte

Warum gibt es NEILA?

Jede „fehlgeleitete“ Flächennutzung hat Auswirkungen im Raum und auf die Nachbarn



Leerstand durch Abzug von Kaufkraft

Berlin (dpa)

+ IG BAU: Hohe Wohnungsmieten lassen Zahl der Pendler steigen

06.03.2021 12:30 Uhr | 0 Kommentare

Mindestens 13 Millionen Menschen in Deutschland verlassen täglich ihre Stadt oder ihren Landkreis um zur Arbeit zu kommen. Das sind rund 200.000 mehr als im Vorjahr. Die hohen Mieten in den Großstädten sind Schuld.



Zersiedelung durch zu geringe Dichte

Wohnungsnot durch Spekulation mit Flächen



Stau auf der Autobahn - Archivbild APA/dpa/Bodo Marks

Stau durch fehlende Infrastruktur und Trennung von Wohnen und Arbeiten und zu hohe Immobilienpreise

Warum gibt es NEILA?

Flächenmanagement für ein ausgewogenes Miteinander
zum Schutz der Lebensgrundlagen



Fotos: Stadt Sankt Augustin

TO 2: Präsentation der Projektergebnisse

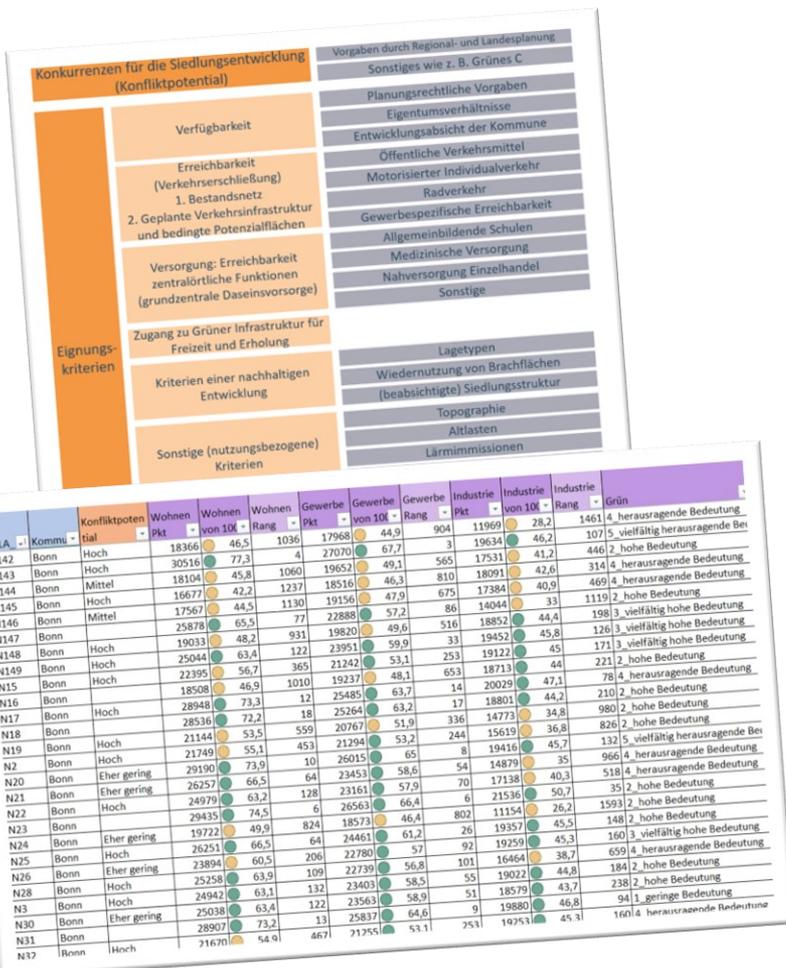
Projektergebnisse NEILA

1. **Regional einheitliche** Flächenbewertung als Grundlage
2. Erarbeitung des **Siedlungsentwicklungsentwicklungskonzepts** inkl. eines regionalen **Dichtekonzepts**
3. Erstellung von regionalen und kommunalen **Flächenbilanzen** mithilfe des Excel-basierten **Bilanzierungstools**

Projektergebnisse NEILA (1/3)

1. Regional einheitliche Flächenbewertung als Grundlage

Auswahlprozess der Potenzialflächen im Siedlungsentwicklungskonzept



- Identifizierung von Potenzialflächen durch eine **Restriktionsanalyse** (Ausschluss von z.B. Naturschutzgebieten) sowie weitere Quellen und Gespräche mit Kommunen
- Entwicklung von **Eignungskriterien** (siehe Operationalisierungskatalog) zur Bewertung der Potenzialflächen
- Entwicklung der **Indikatoren**
 - Nutzungseignung (Wohnen, Gewerbe, Industrie)
 - Bedeutung Grüne Infrastruktur
 - Konfliktpotenzial bei einer Entwicklung der Fläche
- Bewertung der Potenzialflächen durch ein regionsweites einheitliches **Flächenranking**

Projektergebnisse NEILA (2/3)

2. Erarbeitung des **Siedlungsentwicklungsentwicklungskonzepts** inkl. eines regionalen **Dichtekonzepts**

Auswahlprozess von Flächen für das Siedlungsentwicklungskonzept (SIKO)

In 27 bilateralen Gesprächen wurde mithilfe der Geoinformationssoftware **GeoNode** die Nutzungsperspektive jeder Fläche festgelegt.

Abwägungsgrundlage war die ermittelte **Nutzungsseignung** auf Basis mit den Kommunen abgestimmter **Indikatoren** und weitere planungsrelevante **Informationen**



Nutzungsseignung	Konfliktpotential	Bedeutung für Grüne Infrastruktur
 Besondere oder regionale Wohnnutzung	Kein Symbol Kein erfasstes Konfliktpotential	Keine Umrandung geringe Bedeutung
 Wohnnutzung	 gering	 Hohe Bedeutung
 Gewerbenutzung	 mittel	 Vielfältig hohe Bedeutung
 Wohnnutzung und Gewerbenutzung	 hoch	 Herausragende Bedeutung
 Besondere oder regionale Wohnnutzung und Gewerbenutzung		 Vielfältig herausragende Bedeutung
 Industrieeignung		
 Keine Eignung		

Kartografische Darstellung: Nutzungsperspektiven

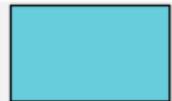
Nutzungsperspektive



Wohnen



Wohnen B



Gewerbe



Gewerbe mit
Eignung



Gewerbe B

Eignung

Nutzungsperspektive und NEILA-
Eignung stimmen überein.



Wahlnutzung

Nutzungsperspektive und NEILA-
Eignung stimmen überein.



Wahlnutzung B

Für Nutzungsperspektive keine
Eignung durch NEILA ermittelt.



Sondernutzung

Für Sondernutzung wurde durch
NEILA keine Eignung erhoben.

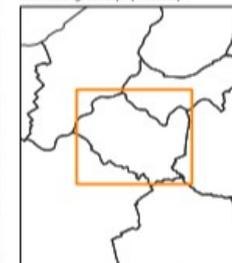
Für Nutzungsperspektive keine
Eignung durch NEILA ermittelt.



Auszug des Siedlungs- entwicklungskonzepts

Sankt Augustin Blatt 1

Weitere Flächeninformationen (Konflikte, Grüne Infrastruktur, Dichtevorschläge etc.) finden sich im digitalen Siedlungsentwicklungskonzept (WebGIS).



Nutzungsperspektive

-  Wohnen
-  Wohnen B
-  Gewerbe
-  Gewerbe B
-  Wohnnutzung*
-  Wohnnutzung* B
-  Sondernutzung**
-  Industrieernennung***

B: Für dargestellte Nutzung keine Eignung von NEILA festgestelt.

* Wohnen und/oder Gewerbe.

** Fläche von Kommune für Sondernutzung vorgesehen.

*** geeignete Topographie, mindestens 2 ha der Fläche liegen im Abstand von 200 m zu störsensiblen Nutzungen.

Hintergrundkarten:
 WMS NW DT25, Graustufen
 © Geobasis NRW (2022), dt-de/by-2-0
 WMS RP DT25, Graustufen
 © Geobasis DE / LVermGeoRP (2022), dt-de/by-2-0

0 0,5 1 km

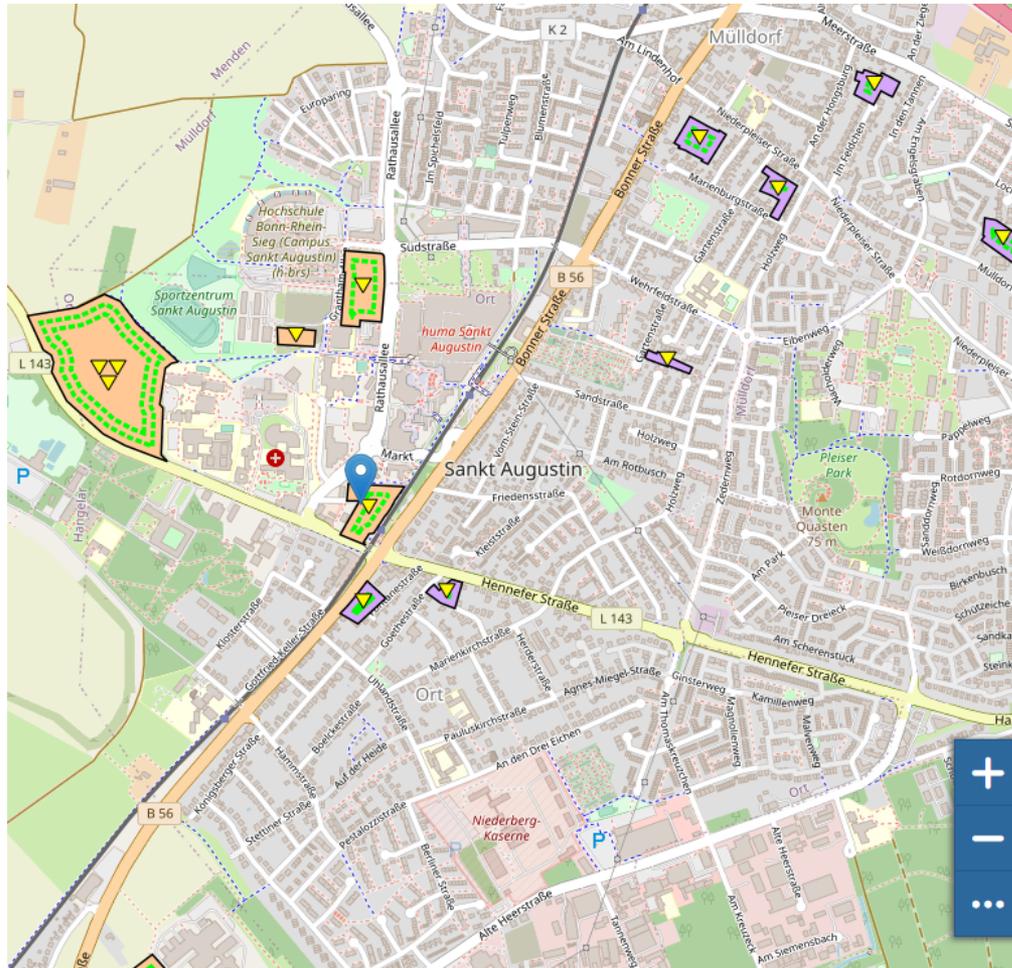
Maßstab: 1:25000 auf DIN A3
 ETRS89 / UTM Zone 32N

Potenzialflächen des Siedlungsentwicklungskonzepts im Web-GIS GeoNode (online)

Das digitale SiKo beinhaltet neben der möglichen **Nutzung** viele **weitere im Projektverlauf ermittelte Informationen**,

z.B. Bedeutung einer Fläche für die Grüne Infrastruktur, das ermittelte Konfliktpotenzial, Daten zur Erreichbarkeit und Versorgung einer Fläche.

Flächeninformationssystem GeoNode – LIVE (Web-GIS)



📍
SIKO_gesamt_2023
✕

📍
Lat: 50,775 - Long: 7,185
📄

NEILA ID:	ST51
Kommune:	Sankt Augustin
Kreis:	RSK
Nutzungsperspektive:	Wahlnutzung
Größe in Hektar:	1.1
Bedeutung Grüne Infrastruktur:	hohe Bedeutung
Grüne Infrastruktur:	hohes Qualifizierungspotenzial Naherholung, Wasserschutzgebiet 3B
Konfliktpotential:	Eher gering
Konflikte:	Wasserschutzgebiet 3B
Thermische Ausgleichsfunktion:	keine thermische Ausgleichsfunktion
Darstellung Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche
Darstellung FNP:	MK
Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Versorgung:	1 sehr gut
Luftdistanz zu Haltepunkt des SPNV:	unter 0,5 km
Bushaltestelle im Umkreis von 1 km:	ja
geplanter ÖPNV:	
Reisezeit MIV in die Oberzentren:	Bonn 20 min; Koeln 33 min; Koblenz 60 min
Strecke zu	2 km
Autobahn/Bundeskraftfahrstraße:	
Strecke Multimodale Anbindung:	Hafen 10 km, Flughafen 20 km, Gueterverkehrszentrum 34 km
Mittlere Hangneigung:	2 %
Lärmbelastung:	Beeinträchtigung: 50 bis 60 dB
Umgebungsdichte:	23 Wohneinheiten pro Hektar
Realisierbare Wohneinheiten bei Umgebungsdichte:	26 Wohneinheiten
Dichte Regionalanlanung:	40 Wohneinheiten pro Hektar

Möglichkeiten durch das Web-GIS GeoNode (online)

- Verfügbarkeit in web-basierten Geoinformationssystem ermöglicht die **Verschneidung mit weiteren GIS-Daten**
- Das interaktive Tool ermöglicht die **Aktualisierung von Flächendaten**, sodass diese auch **zukünftig von den Kommunen genutzt** werden können.
- Die vorhandene Datenbasis ermöglicht **eine gezielte Flächen-Abfrage und Analyse**. Beispielsweise für Gewerbeflächen, die größer als 3 ha sind und eine gute multimodale Anbindung haben.

Regionales Dichtekonzept

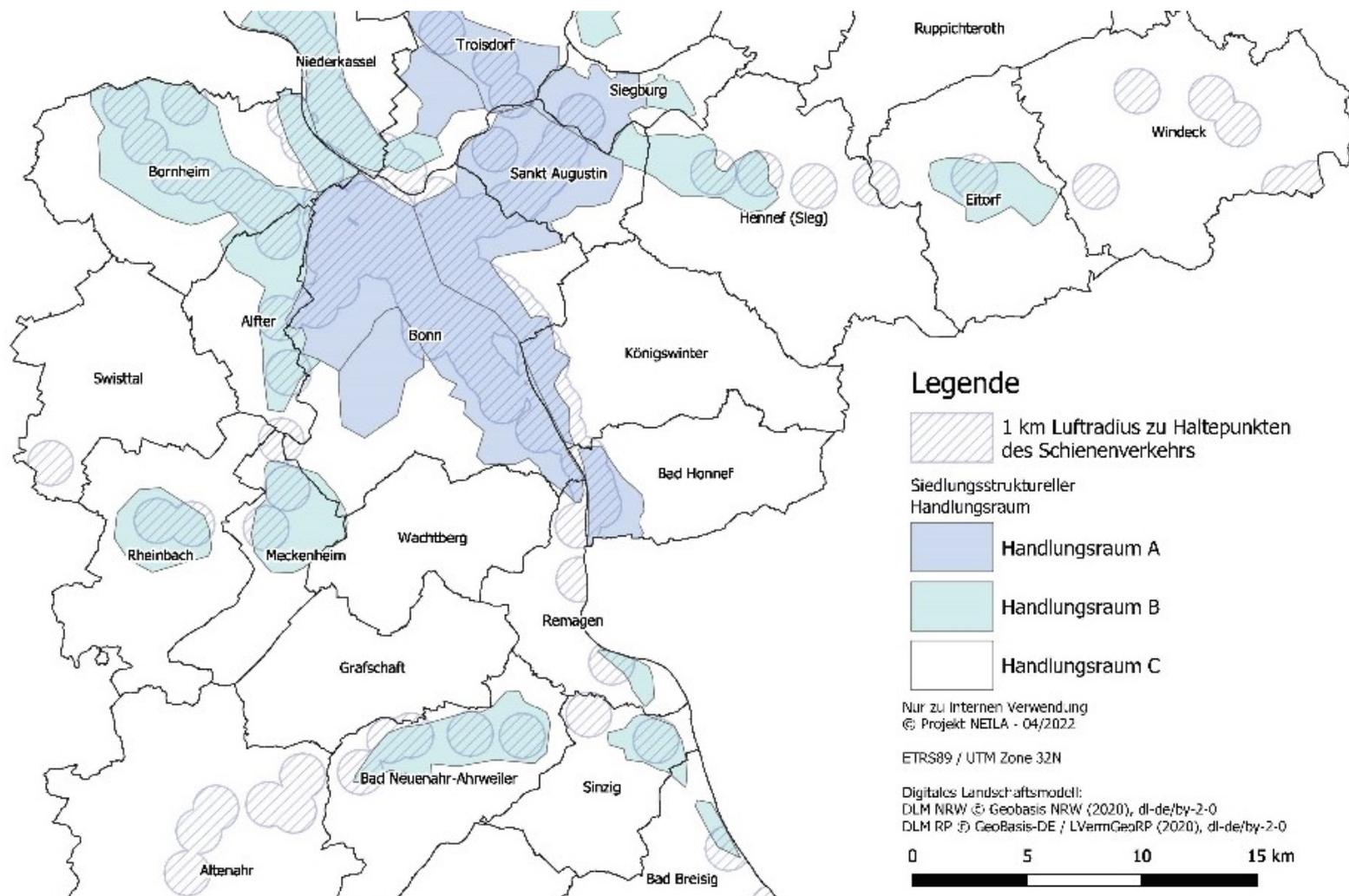
Zur Ermittlung der Wohnraumbedarfsdeckung wurde ein **regionales Dichtekonzept** gemeinsam mit den kommunalen Planer: innen entwickelt. Es sind **Orientierungswerte**, die eine gesamtsregionale Perspektive widerspiegeln.

- Das regionale Dichtekonzept *orientiert sich nicht schematisch* an kommunalen Grenzen
- Dabei wird eine *standort- und mengenbezogene Steuerung* verfolgt, die eine dezentrale Konzentration fördert
- Bei der Realisierung sind gegebenenfalls *lokale Besonderheiten* zu berücksichtigen

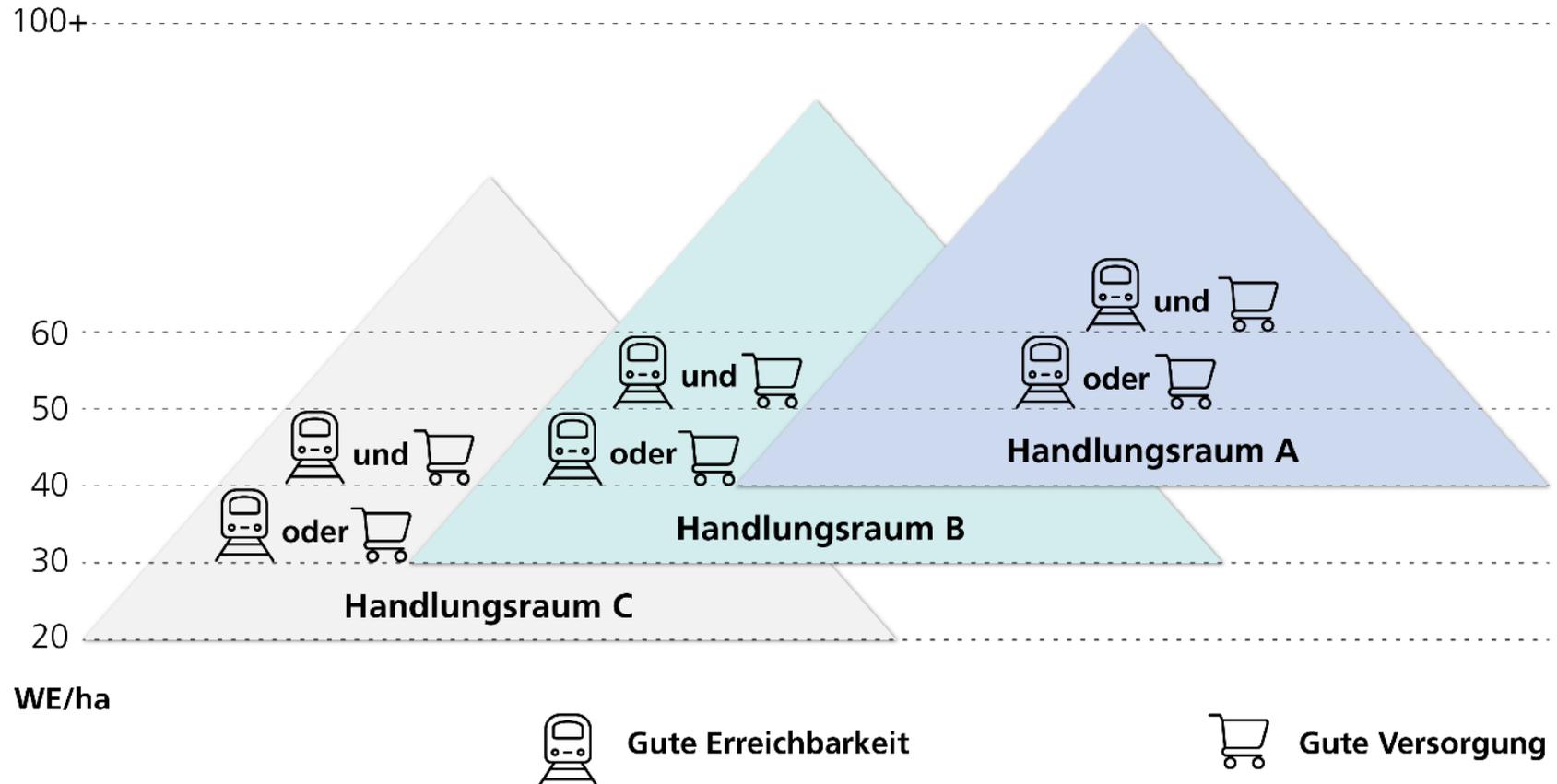
Regionales Dichtekonzept

Die Bebauungsdichte wird mithilfe von **zwei Dimensionen** für jede Potenzialfläche ermittelt:

1. Drei **Handlungsräume**, die die siedlungsstrukturellen Besonderheiten der *:rak-Region* widerspiegeln
2. **Fünf Dichtekorridore**, die sich durch die **vorhandene Versorgung** und **schienengebundene ÖPNV Erreichbarkeit** auszeichnen
 - Erreichbarkeit: 1 km Radius zum nächsten Haltepunkt
 - Versorgung: alle Einrichtungstypen - medizinische Einrichtungen, allgemeinbildende Schulen und Lebensmitteleinzelhandel – sind unter 2.000 m erreichbar sowie mindestens eine Einrichtung ist unter 1.000 m erreichbar



Dichtekonzept im Projekt NEILA



Flächenscharfe Dichteinformationen



SIKO_gesamt_2023

Lat: 50,774 - Long: 7,185

Konfliktpotential:	Ener gering
Konflikte:	Wasserschutzgebiet 3B
Thermische Ausgleichsfunktion:	keine thermische Ausgleichsfunktion
Darstellung Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche
Darstellung FNP:	MK
Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Versorgung:	1 sehr gut
Luftdistanz zu Haltepunkt des SPNV:	unter 0,5 km
Bushaltestelle im Umkreis von 1 km:	ja
Reisezeit MIV in die Oberzentren:	Bonn 20 min; Koeln 33 min; Koblenz 60 min

Umgebungsdichte:	23 Wohneinheiten pro Hektar
Realisierbare Wohneinheiten bei Umgebungsdichte:	26 Wohneinheiten
Dichte Regionalplanung:	40 Wohneinheiten pro Hektar
Realisierbare Wohneinheiten bei Dichte Regionalplanung:	46 Wohneinheiten
Dichtekorridor NEILA:	60 bis 100+ Wohneinheiten pro Hektar
Realisierbare Wohneinheiten im Dichtekorridor NEILA:	69 bis 115 Wohneinheiten

Maßstab: 1:2257

Projektergebnisse NEILA (3/3)

3. Erstellung von regionalen und kommunalen Flächenbilanzen mithilfe des Excel-basierten Bilanzierungstools

NEILA-Flächenbilanzierung



Einstellungen der Flächenbilanzierung	Übergeordnete Einstellungsoptionen	Welcher Kreis oder Kommune soll bilanziert werden?	Franken-Region			
		Vergleich zu:	nicht vergleichen			
		Sollen die Potenzialflächen gefiltert werden?	nein			
		Welche Flächen sollen berücksichtigt werden?	Alle SIKo-Flächen	Unbewertete Flächen haben ein	mittleres	Konfliktpotential
				sowie eine	vielfältig hohe	Bedeutung für die Grüne Infrastruktur.
	Einstellungsoptionen für die Szenarien	Die Auswahl 'Alle SIKo-Flächen' umfasst auch 222,19 ha unbewerteter Flächen, die nachgemeldet wurden. Für diese Potenzialflächen können Annahmen zum Konfliktpotenzial wie auch zur Bedeutung für die Grüne Infrastruktur selbst getroffen werden.				
		<input type="checkbox"/> Es sollen nur von NEILA empfohlene Flächen in den Szenarien berücksichtigt werden				
		Anteil der Wohnnutzung auf Wahlnutzungsflächen (im Vergleich zur Gewerbenutzung)				
		50%				
		Von den Potenzialflächen sollen maximal bebaut werden:		100%		
Es sollen individuelle Wohnbedarfe genutzt werden		Nein				
Im Szenario wird der Wert aus der Bedarfsberechnung genutzt ->		88.638				
Wohneinheiten, die innerhalb des Siedlungsbestandes (Baulücken, Nachverdichtung, 34er-Flächen etc.) realisiert werden können:		0				
			Alle Einstellungen zurücksetzen		Hilfe / Anleitung	

Ein-/ausklappen	Gesamt-Flächenpotenziale (in ha) (ohne Filterung)
Ein-/ausklappen	Wohn- und Flächenbedarfe
Ein-/ausklappen	Szenarien und Rechnung der Wohnraumbedarfsdeckung
Ein-/ausklappen	Rechnung der Gewerbebedarfsdeckung



Stand: 17.04.2023 / Version 1.0
 Forschungsprojekt: NEILA
 Umsetzung: ILS Research gGmbH, Brüderweg 22-24,
 44135 Dortmund

NEILA- Siedlungsentwicklungskonzept Sankt Augustin

68 Einzelflächen, 122 ha Gesamtfläche



- gering 11,8 ha
- hoch 41,2 ha
- vielfältig hoch 7,5 ha
- herausragend 51,1 ha
- vielfältig herausragend 10,5 ha



- Wohnen 37,1 ha
- Gewerbe 37,7 ha
- Wahlnutzung 47,1 ha

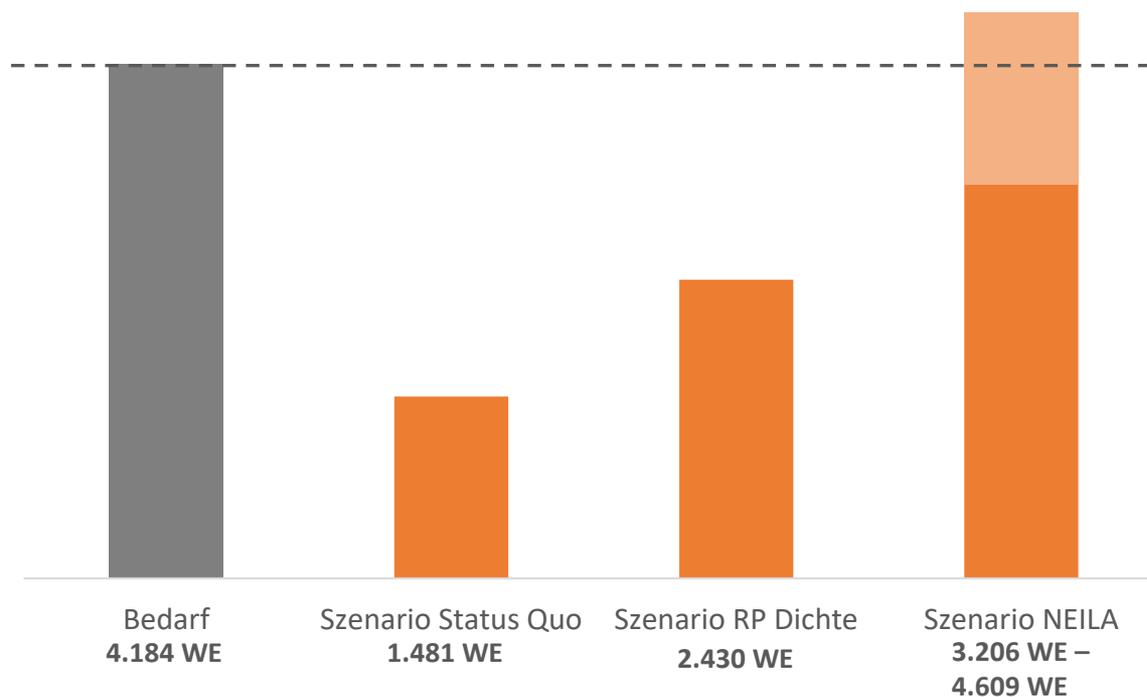


- nicht vorhanden 18,1 ha
- niedrig 41,5 ha
- mittel 6,8 ha
- hoch 55,7 ha

Bilanzierungen für Sankt Augustin

1. Szenario zur Wohnraumbedarfsdeckung

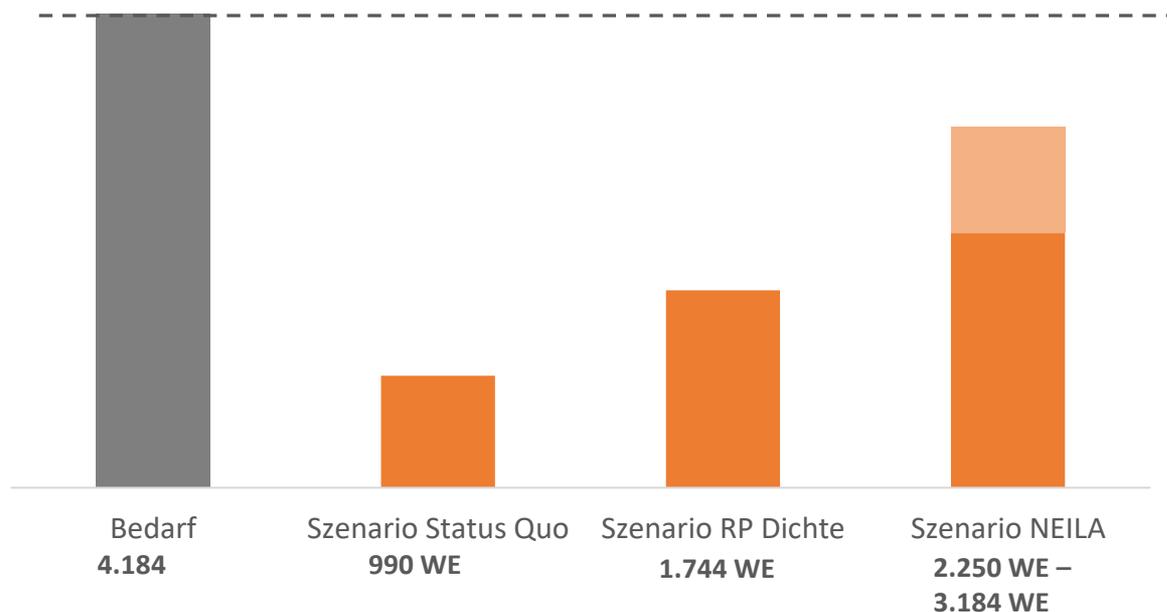
- Flächen gesamt (Nutzungsperspektive Wohnen und Wahlnutzung)
- Wahlnutzung 50% Wohnen
- Keine Berücksichtigung Grüne Infrastruktur & Konfliktpotenzial



Bilanzierungen für Sankt Augustin

2. Szenario zur Wohnraumbedarfsdeckung

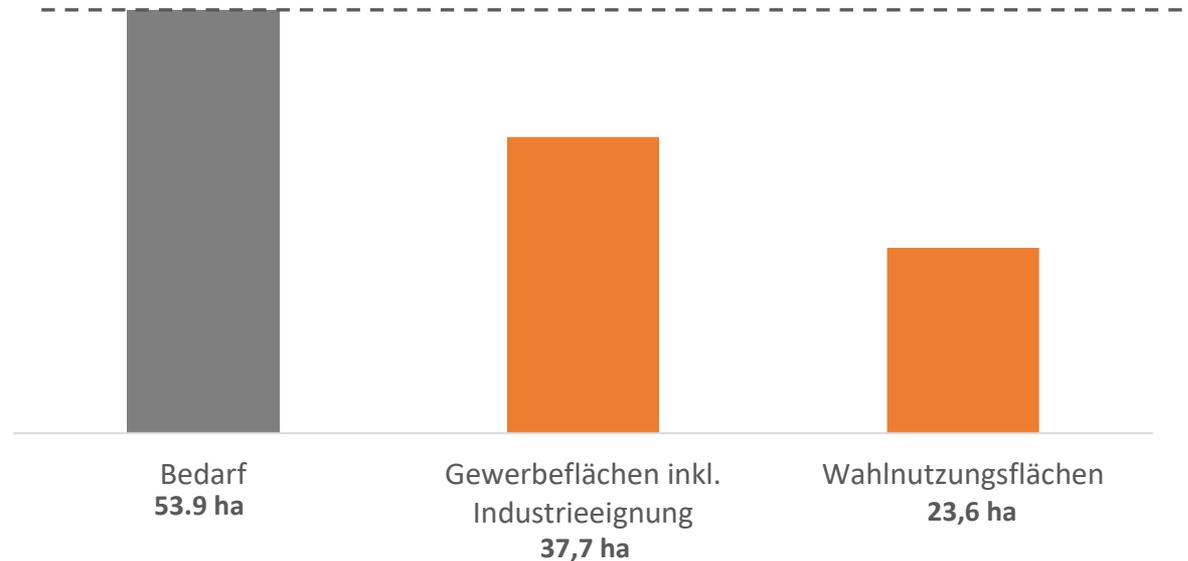
- Flächen gesamt (Nutzungsperspektive Wohnen und Wahlnutzung)
- Wahlnutzung 50% Wohnen
- Ausschluss von Flächen mit hohem Konfliktpotenzial, Grüne Infrastruktur wird nicht beachtet



Bilanzierungen für Sankt Augustin

1. Szenario zur Gewerbebedarfsdeckung

- Flächen mit Nutzungsperspektive Gewerbe und Wahlnutzung
- Wahlnutzung 50% Gewerbe
- Keine Berücksichtigung von Grüner Infrastruktur oder dem ermittelten Konfliktpotenzial



TO 3: Verstetigung der Projekt- ergebnisse in der *:rak*-Region

Nutzen des SIKO

- Unterstützung bei der Digitalisierung von regionalen Planungsprozessen
- Unterstützung bei der Entwicklung von interkommunalen Gewerbeflächen
- Entwurf einer Beschlussempfehlung zum Siedlungsentwicklungskonzept
- Unterstützung bei der Neuaufstellung eines FNP
- Unterstützung beim Regionalplanungsprozess
- Grundlage für die Entwicklung eines zukünftigen Lasten-Nutzen-Ausgleichsystems
- U.v.m.

Unterstützung bei der Digitalisierung von regionalen Planungsprozessen

Durch die Projektergebnisse von NEILA liegt nun erstmalig eine **regionale Übersicht** der vorhandenen Flächenpotenziale in der *:rak*-Region vor.

- Umfassende Informationen zu allen Flächen sind im web-basierten **Flächeninformationssystem** GeoNode abrufbar. Die vorhandenen Daten können mit weiteren Datenbeständen kombiniert werden.
- Eine Aktualisierung der Flächendaten ermöglicht ein **dynamisches** Siedlungsentwicklungskonzept.
- Die strategische Entwicklung in der *:rak*-Region und von einzelnen Kommunen kann damit **nachvollzogen** werden.

Unterstützung bei der Entwicklung von interkommunalen Gewerbeflächen

- :rak Fachforum „Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung“ 21.05.19 in Bonn
- Idee und Wunsch: GE-Flächen aus dem SiKo in einem Exzerpt für den gesamten :rak darstellen
- Dank digitaler Datenstruktur des SiKo lassen sich entsprechende Flächen und Daten **relativ leicht extrahieren**
- Workshop zu Ausgleichsmechanismen durch gemeinsamen **Gewerbeflächenpool**

NUR ZUM INTERNEN GEBRAUCH

Steckbriefe der Gewerbeflächen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept

Bonn - BN57



Luftbild

Potentielle Fläche



Darstellung im Siedlungsentwicklungskonzept

Gewerbe NEILA/Kommunal
Gewerbe Kommunal

Ortsgemeinde	
Größe	1,87 ha
SIK O-Darstellung	Gewerbe Kommunal
NEILA-Eignung	Besondere Wohnneigung
für Industrie geeignet	0 ha
Lage	Innenbereich
FNP	G, M
Regionalplan	Allgemeine Siedlungsbereiche
B-Plan	nicht vorhanden
Konfliktpotential	Eher gering
Konflikte	Landwirtschaft

Eigentumsverhältnisse	privat
Altlasten	
Brache	keine Brachfläche
mittlere Hangneigung (in %)	3

*keine verbindliche planungsrechtliche Beurteilung

Entfernung (in km ü. Straßennetz) zu:	
Autobahn/Krafffahrstraße	0,8
Güterumschlagzentrum	31
Flughafen	21
Hafen	7,2

Reisezeit (in Minuten mittels MIV) ins Stadtzentrum von:	
Bonn	14
Köln	31
Koblenz	53
ÖPNV-Erreichbarkeit	gut

Hintergrundkarten:
WBS RW DTAK, Geokulturland RWB DOP
© GeoBasis NRW (2022), d-44-ty-2-0
WBS RP DTAK, Ortsdaten und Luftbild Bundesdienst
© GeoBasis DE / WerraGeRP (2022), d-44-ty-2-0



Entwurf einer Beschlussempfehlung zum Siedlungsentwicklungskonzept

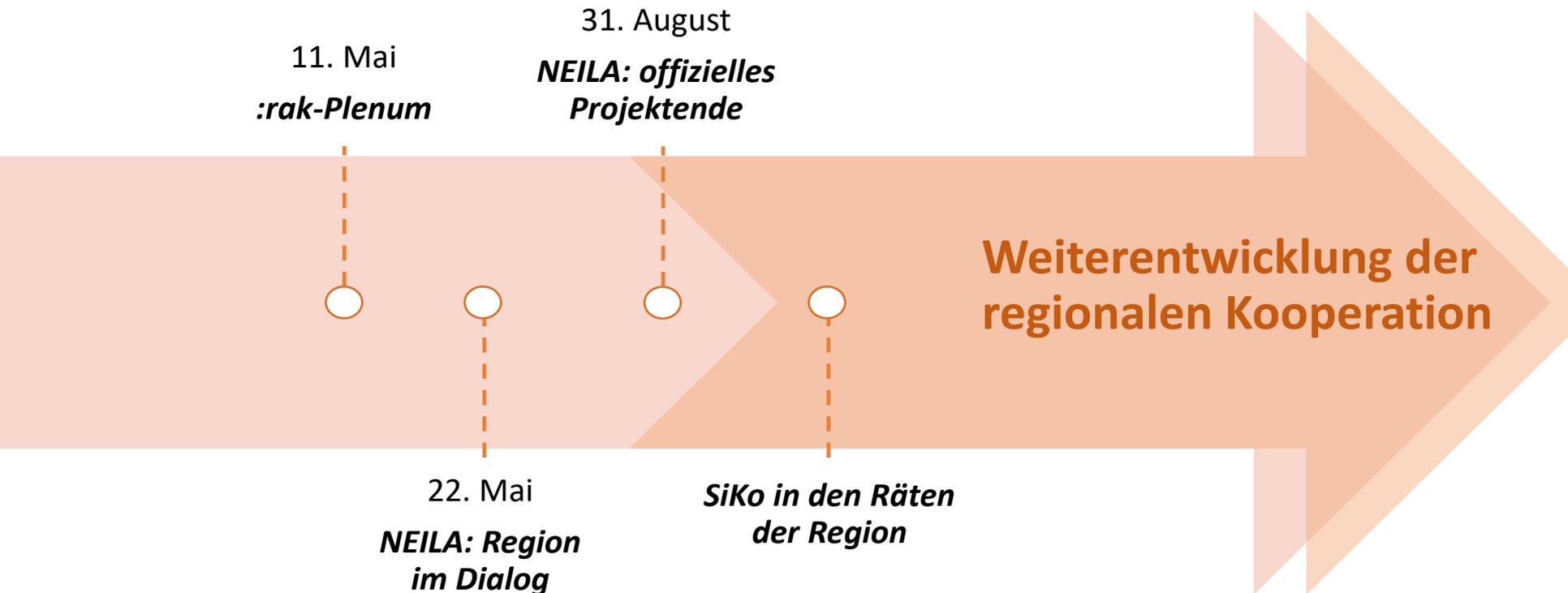
Zur Unterstützung der Kommunen wurde eine **Beschlussvorlage** entwickelt, um das Siedlungsentwicklungskonzept in die jeweiligen Fachausschüsse bzw. Räte einzubringen

1. Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) vom März 2023 wird zur Kenntnis genommen.
2. Das regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) soll in Planungsprozessen der Stadt/Gemeinde/Verbandsgemeinde... berücksichtigt werden.

In der **Veranstaltung „Region im Dialog“ (22. Mai)** werden die Projektergebnisse den regionalen Akteuren, insbesondere der Politik präsentiert.

Wünschenswert ist, dass das SiKo baldmöglichst in den **politischen Gremien der Kommunen** beraten wird. Das *:rak* Plenum am 11. Mai wird ein Forum für weiteren Austausch diesbezüglich sein.

Wie geht es im :rak weiter?





TO 4: Ausblick

Wie geht es im *:rak* weiter?

Leitbild des *:rak*

1. Raumstrukturen aktiv gestalten:

Nachhaltige Raum- und Regionalentwicklung

2. Für künftige Generationen planen:

Demografische und generationengerechte Entwicklung

3. Ökologische Ziele setzen:

Schonender Umgang mit Natur und Ressourcen – Klima – Energie – Umwelt –
Landschaft – Tourismus

4. Innovative Region für eine mobile Wissensgesellschaft:

Wissenschaft, Forschung, regionale Wirtschafts- und
Gewerbeflächenentwicklung, innovative Mobilität

5. Unser besonderes Profil für Europa:

Die Internationalität unserer Region im Wettbewerb der Region

Wie geht es im *:rak* weiter?

- Diskussion, welche Aufgaben der *:rak* zukünftig übernimmt und den daraus resultierenden Erforderlichkeiten
 - Stichwort – Fortschreibung und Pflege von NEILA
 - Stichwort – Ermittlung und Unterstützung bei der Umsetzung gemeinsamer Projekte mithilfe von NEILA
 - Stichwort – Prüfung und Gestaltung von gemeinsamen Zielen innerhalb des *:rak* Verbundes
 - Stichwort – Aufbau eines „Teile und Tausche“ Systems auf den Grundlagen von NEILA, wie könnten Folgelasten verteilt werden...
 - U.v.m.

TO 5: Diskussion und Fragen